

2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(五期) -2022 年山东省政府专项债券 (十五期)
济宁市梁山县京雄商高铁站前广场及配套设施项目 (梁山段)
项目收益与融资平衡

专项评价报告

和信综字 (2022) 第 060085 号



和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所

二〇二二年二月十六日



和信会计师事务所 (特殊普通合伙) 济宁分所

**2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券
(五期)-2022 年山东省政府专项债券 (十五期)
济宁市梁山县京雄商高铁站前广场及配套设施项目 (梁山段)
项目收益与融资平衡
专项评价报告**

和信综字(2022)第 060085 号

和信会计师事务所(特殊普通合伙)济宁分所作为山东省人民政府(以下简称“发行人”)申请发行 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券(五期)-2022 年山东省政府专项债券(十五期)济宁市梁山县京雄商高铁站前广场及配套设施项目(梁山段)(以下简称“本期债券”)的审计机构,对济宁市梁山县京雄商高铁站前广场及配套设施项目(梁山段)专项债券实施方案进行总体评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。发行人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



本专项评价报告仅供发行人本次申请 2022 年山东省政府交通水利及市政产业园区发展专项债券（五期）-2022 年山东省政府专项债券（十五期）济宁市梁山县京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

一、项目基本情况

（一）项目概况

1. 具体建设项目：京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）（以下简称“本项目”）。

2. 项目区位：本项目位于杨营镇、大路口乡、寿张集镇、梁山街道、拳铺镇、马营镇。

3. 项目建设规模和建设内容：（1）站前广场工程：站前广场总面积 9.5 万平方米（含周边道路 4.8 万平方米），包含：①建筑工程，含商用房、地面铺装、充电桩等。②文化主题广场工程，含大型户外广告显示屏等。③停车场工程，含雨污分流，内部道路站场及铺装场地 28900 平方米，总建筑面积 25600 平方米；



广场总建筑面积 8500 平方米。

(2) 道路工程：包含三条道路，分别是①梁山东平界至洼李村全长 16 公里；②洼李至郛城界全程 19.8 公里，路基宽 28 米，路面宽 25.5 米；③公明大道道路提升改造工程：路线全长 13 公里，路基全宽 72 米，路面宽 23 米。

4. 项目建设期和运营期

项目建设期共 2 年，具体为 2021 年 2 月至 2023 年 2 月；

专项债券期限内，运营期为 2023 年至 2052 年。

(二) 项目立项单位

本项目立项单位：梁山县交通运输局。

(三) 项目批复文件

2020 年 11 月 5 日，梁山县行政审批服务局对本项目做出《关于京雄商高铁站前广场及配套设施项目(梁山段)可行性研究报告的批复》(梁审服投字〔2020〕209 号)，经审查，同意本项目立项，并对项目建设地点、建设内容、总投资及资金来源、建设期限进行了批复。

2021 年 12 月 8 日取得梁山县行政审批服务局出具的《关于拟使用宗地土地利用规划性质和规划选址的说明》(梁审服土用〔2021〕177 号)。

(四) 投资估算



本项目总投资为 184,600.00 万元，其中：建筑工程费用 151,923.00 万元，工程建设其他费用 20,806.44 万元，基本预备费 11,870.56 万元。

（五）资金筹措方式

项目资本金 134,600.00 万元，占总投资 72.91%，为项目单位自有资金；发行专项债券筹资 50,000.00 万元，占总投资 27.09%。

根据本项目实施方案，计划发行专项债券 50,000.00 万元，2021 年山东省政府专项债券（五十六期）已发行 3,000.00 万元，利率 3.54%，期限 30 年；2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 12,000.00 万元，利率 3.44%，期限 30 年；本期拟发行专项债券 3,900.00 万元，2022 年下半年拟发行 31,100.00 万元，期限 30 年，能有效地弥补项目建设期资金短缺问题。预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺。

表 1：资金需求及资金筹措表（单位：万元）

项目名称	投资总额	自有资金	拟发债金额	已发债金额	本次发债金额	后续发债金额
京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）	184,600.00	134,600.00	50,000.00	15,000.00	3,900.00	31,100.00

二、财务评价一般假设

（一）发行人遵照相关规定进行本项目申报，无重大不合规事项；

（二）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控



政策无重大变化；

（三）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（四）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

（六）本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，发行人编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。

三、项目净现金流量及融资平衡情况

（一）项目运营收入预测

根据项目单位提供的《京雄商高铁站前广场及配套设施项目（梁山段）专项债券项目实施方案》和项目可行性研究报告，本项目营业收入包括商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入（含充电桩）、无人售货机租赁收入。各项收入收费单价每五年递增 5%。

1. 商用房及广场租赁收入

本项目计划将 25600 平方米商用房和 8500 平方米广场全部对外出租，按照每平方米每年 985.50 元计算，租赁面积约 34100 平方米，预计每年租赁收入为 3,360.56 万元。

2. 广告收入

本项目内部道路 4.8 万平方米，广场设置大型户外显示屏，每季度可投放 20



个广告，每个广告每季度 8 万元，则每年大型显示屏广告收入为 640.00 万元。

3. 停车收入（含充电桩）

本项目停车场内计划布置 500 个停车位（含充电桩），预计每个车位每天收费 25 元，则每年停车收入（含充电桩）为 456.25 万元。

4. 无人售货机租赁收入

本项目设置无人售货机 30 个，预计每个无人售货机租赁收入为 4.56 万元/年，则每年无人售货机收入为 136.80 万元。

表 2：运营收入估算表（单位：万元）

年度	商用房及广场 租赁收入	广告收入	停车收入（含 充电桩）	无人售货机租 赁收入	合计
2023 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2024 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2025 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2026 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2027 年	3,360.56	640.00	456.25	136.80	4,593.61
2028 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2029 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2030 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2031 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2032 年	3,528.60	672.00	479.06	143.64	4,823.30
2033 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2034 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2035 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2036 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2037 年	3,705.00	705.60	503.02	150.82	5,064.44
2038 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67



年度	商用房及广场 租赁收入	广告收入	停车收入（含 充电桩）	无人售货机租 赁收入	合计
2039 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2040 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2041 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2042 年	3,890.26	740.88	528.17	158.36	5,317.67
2043 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2044 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2045 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2046 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2047 年	4,084.77	777.92	554.57	166.28	5,583.54
2048 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2049 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2050 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2051 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
2052 年	4,289.03	816.82	582.30	174.60	5,862.75
合计	114,291.10	21,766.10	15,516.85	4,652.50	156,226.55

（二）项目运营成本预测

本项目总成本费用主要包括燃料及动力费用、工资及福利费、其他费用。

1. 燃料及动力费用

项目运营后，年耗电量 1487800kWh，电费 0.82 元/kWh；年用水量 169272.4 立方米，水费 2.862 元/立方米；年用热面积为 12900 平方米，用热费用按 20 元/平方米计算，则每年燃料及动力费用共计 196.25 万元，耗用量按每 5 年上涨 5% 计算。

2. 工资及福利费



本项目劳动定员为 20 人，平均工资及福利费为 0.3 万元/人·月，年工资福利总额为 72.00 万元，按每 5 年上涨 5% 计算。

3. 其他费用

其他费用含其他制造费用、其他管理费用、其他营业费用和日常维护费用，其中其他制造费用按照折旧费的 0.5% 计算为 23.95 万元/年，其他管理费用按照工资及福利费的 4% 计算为 2.88 万元/年，其他营业费用按营业收入的 0.5% 计算为 22.97 万元/年，其他日常维护费用按照广场道路商业等面积综合计算为 27.78 万元，合计为 77.58 万元/年。

表 3：运营支出估算表（单位：万元）

年度	燃料及动力费	工资及福利费	其他费用	合计
2023 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2024 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2025 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2026 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2027 年	196.25	72.00	77.58	345.83
2028 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2029 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2030 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2031 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2032 年	206.06	75.60	78.87	360.53
2033 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2034 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2035 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2036 年	216.36	79.38	80.23	375.97
2037 年	216.36	79.38	80.23	375.97



年度	燃料及动力费	工资及福利费	其他费用	合计
2038 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2039 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2040 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2041 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2042 年	227.18	83.35	81.65	392.18
2043 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2044 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2045 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2046 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2047 年	238.54	87.52	83.15	409.21
2048 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2049 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2050 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2051 年	250.47	91.90	84.72	427.09
2052 年	250.47	91.90	84.72	427.09
合计	6,674.30	2,448.75	2,431.00	11,554.05

（三）相关税费

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。项目涉及的增值税税率包括 9%和 6%，城市维护建设税税率为增值税的 5%，教育费附加税率为增值税的 3%，地方教育费附加税率为增值税的 2%。

（四）债券应付本息情况

1. 债券利率：

2021 年山东省政府专项债券（五十六期）已发行 3,000.00 万元，利率 3.54%；
2022 年山东省政府专项债券（四期）已发行 12,000.00 万元，利率 3.44%，已发



行专项债券按照实际利率计算，本期及后续发行参照三十年期地方政府专项债券发行利率，按 4.5% 进行计算；

2. 债券类型：

记账式固定利率付息债券；

3. 债券发行总额：

拟发行债券 50,000.00 万元；

4. 发行方式：

本项目计划分期发行债券 50,000.00 万元，2021 年 11 月已发行 3,000.00 万元，2022 年 1 月已发行 12,000.00 万元，本期拟发行 3,900.00 万元，2022 年下半年拟发行 31,100.00 万元，预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺；

5. 发行期限：

本项目债券为 30 年期债券；

6. 本金偿还方式：

本项目债券本金到期一次性偿还；

7. 利息支付方式：

本项目债券存续期内每半年支付一次债券利息。

本项目债券 2021 年 11 月已发行 3,000.00 万元，利率 3.54%，期限 30 年；



2022 年 1 月已发行 12,000.00 万元，利率 3.44%，期限 30 年；本期拟发行专项债券 3,900.00 万元，期限 30 年，假设 2022 年 2 月发行成功，利率 4.5%，债券存续期应还本付息情况如下表所示：

表 4-1：债券存续期还本付息测算表-汇总（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		3,000.00		3,000.00		
2022 年	3,000.00	47,000.00		50,000.00	400.35	400.35
2023 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2025 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2031 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2033 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2034 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2035 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2036 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2037 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2038 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2039 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2040 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2041 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2042 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2043 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2044 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2045 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2046 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2047 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2048 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2049 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2050 年	50,000.00			50,000.00	2,094.00	2,094.00
2051 年	50,000.00		3,000.00	47,000.00	2,094.00	5,094.00
2052 年	47,000.00		47,000.00		1,693.65	48,693.65
合计		50,000.00	50,000.00		62,820.00	112,820.00

表 4-2：债券存续期还本付息测算表-2021 年 11 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.54%		
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2028 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2029 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2030 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2031 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2032 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2033 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2034 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2035 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2036 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2037 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2038 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2039 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2040 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2041 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2042 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2043 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2044 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2045 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2046 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2047 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2048 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2049 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2050 年	3,000.00			3,000.00	3.54%	106.20	106.20
2051 年	3,000.00		3,000.00		3.54%	106.20	3,106.20
合计		3,000.00	3,000.00			3,186.00	6,186.00

表 4-3：债券存续期还本付息测算表-2022 年 1 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		12,000.00		12,000.00	3.44%	206.40	206.40
2023 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2024 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2025 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2026 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2027 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2028 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2029 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2030 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2031 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2032 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2033 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2034 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2035 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2036 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2037 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2038 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2039 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2040 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2041 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2042 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2043 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2044 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2045 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2046 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2047 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2048 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2049 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2050 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2051 年	12,000.00			12,000.00	3.44%	412.80	412.80
2052 年	12,000.00		12,000.00			206.40	12,206.40
合计		12,000.00	12,000.00			12,384.00	24,384.00

表 4-4：债券存续期还本付息测算表-2022 年 2 月（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		3,900.00		3,900.00	4.50%	87.75	87.75
2023 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2024 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2025 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2026 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2027 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2028 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2029 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2030 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2031 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2032 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2033 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2034 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2035 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2036 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2037 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2038 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2039 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2040 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2041 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2042 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2043 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2044 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2045 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2046 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2047 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2048 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2049 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2050 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2051 年	3,900.00			3,900.00	4.50%	175.50	175.50
2052 年	3,900.00		3,900.00		4.50%	87.75	3,987.75
合计		3,900.00	3,900.00			5,265.00	9,165.00

根据本项目实施方案，通过计划分期发行债券，分期偿还本金，可有效降低融资成本，同时债券每半年付息一次，可综合有效地运用资金，降低了资金使用成本。

（五）项目运营损益表



项目运营损益表见表 5。

（六）项目资金测算平衡表

项目资金测算平衡表见表 6。



表 5：项目运营损益表（单位：万元）

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、收入/成本/税金															
营业收入	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44
营业成本	345.83	345.83	345.83	345.83	345.83	360.53	360.53	360.53	360.53	360.53	375.97	375.97	375.97	375.97	375.97
税金及附加															
息税折旧及摊销	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47
二、折旧和摊销															
总折旧和摊销	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
息税前利润	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,247.78	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,462.77	2,688.47	2,688.47	2,688.47	2,688.47	2,688.47
三、财务费用															
利息支出	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
总财务费用	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
税前利润	153.78	153.78	153.78	153.78	153.78	368.77	368.77	368.77	368.77	368.77	594.47	594.47	594.47	594.47	594.47
四、所得税															
所得税费用	38.44	38.44	38.44	38.44	38.44	92.19	92.19	92.19	92.19	92.19	148.62	148.62	148.62	148.62	148.62
五、净利润	115.34	115.34	115.34	115.34	115.34	276.58	276.58	276.58	276.58	276.58	445.85	445.85	445.85	445.85	445.85



(续) 表 5: 项目运营损益表 (单位: 万元)

年度	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、收入/成本/ 税金															
营业收入	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,583.54	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75
营业成本	392.18	392.18	392.18	392.18	392.18	409.21	409.21	409.21	409.21	409.21	427.09	427.09	427.09	427.09	427.09
税金及附加															
息税折旧及摊销	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,174.33	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66
二、折旧和摊销															
总折旧和摊销	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
息税前利润	2,925.49	2,925.49	2,925.49	2,925.49	2,925.49	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,174.33	3,435.66	3,435.66	3,435.66	3,435.66	3,435.66
三、财务费用															
利息支出	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
总财务费用	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
税前利润	831.49	831.49	831.49	831.49	831.49	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,080.33	1,341.66	1,341.66	1,341.66	1,341.66	1,742.01
四、所得税															
所得税费用	207.87	207.87	207.87	207.87	207.87	270.08	270.08	270.08	270.08	270.08	335.42	335.42	335.42	335.42	435.50
五、净利润	623.62	623.62	623.62	623.62	623.62	810.25	810.25	810.25	810.25	810.25	1,006.24	1,006.24	1,006.24	1,006.24	1,306.51



表 6：项目资金测算平衡表（单位：万元）

年度	合计	1	2	3	4	5	6	7
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	156,226.55			4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61	4,593.61
经营活动支出	11,554.05			345.83	345.83	345.83	345.83	345.83
支付的各项税费								
经营活动产生的现金净额	144,672.50			4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78	4,247.78
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	184,199.65	53,000.00	106,599.65	24,600.00				
建设期利息	400.35		400.35					
投资活动产生的现金净额	-184,600.00	-53,000.00	-107,000.00	-24,600.00				
三、融资活动产生的现金								
资本金	134,600.00	50,000.00	60,000.00	24,600.00				
专项债券	50,000.00	3,000.00	47,000.00					
银行借款								
偿还债券本金	50,000.00							
偿还银行借款本金								
支付债券利息	62,419.65			2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	72,180.35	53,000.00	107,000.00	22,506.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金				2,153.78	2,153.78	2,153.78	2,153.78	2,153.78
五、累计盈余	32,252.85			2,153.78	4,307.56	6,461.34	8,615.12	10,768.90



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	4,823.30	5,064.44	5,064.44	5,064.44	5,064.44
经营活动支出	360.53	360.53	360.53	360.53	360.53	375.97	375.97	375.97	375.97
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,462.77	4,688.47	4,688.47	4,688.47	4,688.47
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
建设期利息									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,368.77	2,594.47	2,594.47	2,594.47	2,594.47
五、累计盈余	13,137.67	15,506.44	17,875.21	20,243.98	22,612.75	25,207.22	27,801.69	30,396.16	32,990.63



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	5,064.44	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,317.67	5,583.54	5,583.54	5,583.54
经营活动支出	375.97	392.18	392.18	392.18	392.18	392.18	409.21	409.21	409.21
支付的各项税费									
经营活动产生的现金净额	4,688.47	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	4,925.49	5,174.33	5,174.33	5,174.33
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出									
建设期利息									
投资活动产生的现金净额									
三、融资活动产生的现金									
资本金									
专项债券									
银行借款									
偿还债券本金									
偿还银行借款本金									
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00
四、期末现金	2,594.47	2,831.49	2,831.49	2,831.49	2,831.49	2,831.49	3,080.33	3,080.33	3,080.33
五、累计盈余	35,585.10	38,416.59	41,248.08	44,079.57	46,911.06	49,742.55	52,822.88	55,903.21	58,983.54



(续) 表 6: 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

年度	26	27	28	29	30	31	32
	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	5,583.54	5,583.54	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75	5,862.75
经营活动支出	409.21	409.21	427.09	427.09	427.09	427.09	427.09
支付的各项税费							
经营活动产生的现金净额	5,174.33	5,174.33	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66	5,435.66
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出							
建设期利息							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
资本金							
专项债券							
银行借款							
偿还债券本金						3,000.00	47,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	2,094.00	1,693.65
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-2,094.00	-5,094.00	-48,693.65
四、期末现金	3,080.33	3,080.33	3,341.66	3,341.66	3,341.66	341.66	-43,257.99
五、累计盈余	62,063.87	65,144.20	68,485.86	71,827.52	75,169.18	75,510.84	32,252.85



（七）本息覆盖倍数

本项目主要收入来源是商用房及广场租赁收入、广告收入、停车收入（含充电桩）、无人售货机租赁收入，项目建设资金包含项目资本金及融资资金。根据项目收益与融资平衡分析，本项目可用于资金平衡的项目的息前净现金流量为 144,672.50 万元，融资本息合计为 112,820.00 万元，项目收益覆盖项目融资本息总额倍数达到 1.28 倍。

表 7：现金流覆盖倍数表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	50,000.00	62,820.00	112,820.00	
融资合计	50,000.00	62,820.00	112,820.00	144,672.50
覆盖倍数				1.28

四、项目风险

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

当项目收入下降 3%，相关测试数据如下：



表 8：收益抗压能力测试表（收入下降 3%）

单位：万元

序号	项目	收入下降 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	139,985.70
1.1	经营活动产生的现金流入	151,539.75
1.2	经营活动产生的现金流出	11,554.05
二	投资活动产生的现金	
2	投资活动产生的净现金流量（2.1-2.2）	-184,600.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	184,600.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量（3.1-3.2）	71,780.00
3.1	融资活动产生的现金流入	184,600.00
3.2	融资活动产生的现金流出	112,820.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	139,985.70
五	资金覆盖倍数	1.24

当收入下降 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 139,985.70 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 112,820.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.24 倍。

当项目成本上升 3%，相关测试数据如下：

表 9：收益抗压能力测试表（成本上升 3%）

单位：万元

序号	项目	成本上升 3%
一	经营活动产生的现金	
1	经营活动产生的现金净现金流量（1.1-1.2）	144,325.88
1.1	经营活动产生的现金流入	156,226.55
1.2	经营活动产生的现金流出	11,900.67
二	投资活动产生的现金	



序号	项目	成本上升 3%
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-184,600.00
2.1	投资活动产生的净现金流入	
2.2	投资活动产生的净现金流出	184,600.00
三	融资活动产生的现金	
3	融资活动净现金流量 (3.1-3.2)	71,780.00
3.1	融资活动产生的现金流入	184,600.00
3.2	融资活动产生的现金流出	112,820.00
四	累计可用于还本付息的净现金流入	144,325.88
五	资金覆盖倍数	1.28

当成本上升 3%，在债券存续期间内累计可用于还本付息的净现金流入为 144,325.88 万元，累计需支付融资债券本金和利息共 112,820.00 万元，到期预计可达到的资金覆盖倍数为 1.28 倍。

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

本工程项目投资大、耗用资源较多，并且项目建成后经营收入受到宏观经济及市场的影响，若未能按计划实现收入将导致不能偿还到期债券本息。

上述风险虽然存在，在进行项目投资估算时均已充分考虑了不确定性因素对投资总额的影响，已估算充足的预备费。针对运营收益减少风险，预测时已充分考虑了必要的完成率，已就风险因素做出了防范。另项目收益与融资本息偿付倍数为 1.28 倍，高于 1.2 倍的临界点，整体评估风险较小。

若某一年度内，上述假设条件未能满足，导致相关收益不能按进度足额到位，出现债务还本付息资金短缺，项目单位和梁山县财政拟通过增加项目资本金、提供财政补助等方式进行弥补，确保项目顺利实施。



(此页无正文，和信综字（2022）第 060085 号专项评价报告签字页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）济宁分所



中国·山东

中国注册会计师：

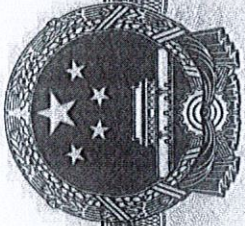


中国注册会计师：



二〇二二年二月十六日





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370800075755221Q

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息



名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 陈慧

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）

成立日期 2013 年 07 月 15 日

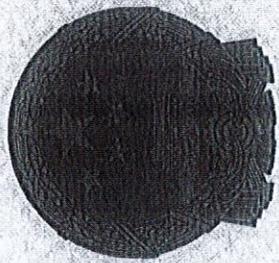
营业期限 2013 年 07 月 15 日至 2033 年 04 月 23 日

营业场所 山东省济宁市供销路41号



登记机关

2019 年 08 月 08 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：

负责人：

办公场所：

分所编号：

批准设立文号：

批准设立日期：

山东省济宁市供销路41号

370100013703

鲁财会（2013）23号

2013-06-24

证书序号：NO. 506349

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅



2019年08月09日

中华人民共和国财政部制



姓名 李晖
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-02-16
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 370825197102160010
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

更名: 和信会计师事务所
转所专用章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 7月 19日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d



证书编号: 370700010007
No. of Certificate

山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000年 08月 01日
Date of issuance

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 贾秀涛

性别: 女

出生日期: 1974-03-08

工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 济宁分所

身份证号: 372827107403087320

Identity card No: 370802000000003

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

2018年
注册会计师
年检合格专用章

注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

2014年
注册会计师
年检合格专用章

此证书自2018年1月1日起有效，有效期为五年。有效期满后，持证人应按规定参加继续教育，并在规定时间内申请换证。逾期不换证的，其证书自动失效。

证书编号: 37010230012

批准注册协会: 山东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shandong Institute of CPAs

发证日期: 2008年03月18日
Date of Issuance: 2008-03-18